QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 27 ta' Frar , 2024

Kawza Numru: 3

Rikors Guramentat Numru:- 1132/2019 JVC

Dottor Michelle Tabone [K.I. numru 138371(M)] bhala Ekonomu ta' l-Eccellenza Tieghu Monsinjur Charles J. Scicluna, Arcisqof ta' Malta, Amministratur tal-Entitajiet Ekklezjastici Djocesani kollha f' Malta, ghan-nom tal-Kapitolu tal-Katidral ta' Malta

vs

1. **Giovanna Dolores sive Joanna Portelli [K.I. numru 156262(M)] u**

2. Avukat Dottor Frank Portelli [K.I. numru 682457(M)]

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat illi permezz tieghu r-rikorrenti ta' Dottor Michelle Tabone noe talbet kif isegwi:

1. **'**Illi l-esponenti nomine hija l-proprjetarja tal-fond numru tliet mija u disgha u sittin (369) li jinsab gewwa Triq Manwel Dimech, Ta' Sliema kif jidher mic-Certifikat tar-Registru tal-Artijiet li jgib in-numru LR-A 3066/2019, li kopja tieghu tinsab hawn annessa u mmarkata bhala Dok A;

2. Illi b'kuntratt in atti Nutar Giuseppe Metropoli tal-hdax (11) ta' April, tas-sena elf, tmien mija, sitta u sittin (1866), li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok B, il-fond mmarkata bhala Dok B, il-fond hawn fuq imsemmi gie koncess b'titolu ta' enfitewsi temporanea ghall perjodu ta' disgha u disghin (99) sena;

3. Illi b'kuntratt in atti Nutar Giacchino Frendo datat seba' (7) ta' Awissu, tas-sena elf, tmien mija u tlieta u tmenin (1883), li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok C, din il-koncessjoni enfitewtika giet prorogata ghal perijodu sussegwenti ta' hamsin (50) sena;

4. Illi b'kuntratt in atti Nutar Dottor Anthony Gatt tat-tlietA (3) ta' Frar, tas-sena elf disa' mija u hamsa u sebghin (1975), li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok D,

George Portelli, missier il-konvenuti, xtara fiz-zwieg ma' martu Dolores Portelli l-utile dominju temporanju rimanenti fuq il-fond hawn fuq imsemmi u cioe' numru tliet mija u disgha u sittin (369) li jinsab gewwa Triq Manwel Dimech, Ta' Sliema, liema cans ghalaq f'Dicembru tas-sena elfejn u hmistax (2015);

5. Illi George Portelli miet fis-sittax (16) ta' Gunju tas-sena elfejn u tlieta (2003), kif jidher mic-Certifikat tal-Mewt hawn anness u mmarkat bhala Dok GP;

6. Illi Dolores Portelli mietet fl-ewwel (1) ta' Ottubru tas-sena elf, disa' mija u sitta u disghin (1996), kif jidher mic-Certifikat tal-Mewt hawn anness u mmarkat bhala Dok DP;

7. Illi b'Testment unica charta in atti Nutar Dottor George Cassar datat tmienja (8) ta' Settembru. Tas-sena elf, disa' mija, sitta u disghin (1996), hawn anness u mmarkat bhala DOK GP2, l-imsemmija George u Dolores Portelli hallew bhala eredi lill-uliedhom, il-konvenuti Giovanna Dolores sive Joanna Portelli u Dottor Frank Portelli;

8. Illi minkejja li saru diversi interpellanzi biex il-konvenuti jizgombraw minn dan il-fond, fosthom l-Ittri Legali tat-23 ta' Novembru, 2015, tas-6 ta' Lulju, 2016 u tas-6 ta' Dicembru, 2016, (Dok E, Dok F u Dok G, rispettivament) u l-Ittra Ufficjali numru 1872/2016, li kopja taghha qed tigi hawn ezebita u mmarkata bhala Dok H, il-konvenuti baqghu inadempjenti;

9. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

10. Illi l-attrici nomine taf bil-fatti hawn fuq imsemmija personalment;

Ghaldaqstant, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet neccessarji u li jinghataw il-provvedimenti opportuni, jghidu l-konvenuti ghaliex m'Ghandhiex Din il-Qorti Tilqa' it-talbiet ta' l-attrici nomine li qieghda hawn titlob li Din i-Qorti JoghgobHa:

1. Tiddikjara li l-konvenuti qed jokkupaw il-fond numru tliet mija u disgha u sittin (369) li jinsab gewwa Triq Manwel Dimech, Ta' Sliema minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Tikkundanna lill-konvenuti jizgombraw mill-imsemmi fond numru tliet mija u disgha u sittin (369) li jinsab gewwa Triq Manwel Dimech, Ta' Sliema u jhallu l-istess immobbli liberu u battal favur l-attrici nomine fi zmien qasir u perentorju li Din l-Onorabbli Qorti JoghgobHa Tordna u Tiffissa.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittri interpellatorji tat-23 ta' Novembru, 2015, tas-6 ta' Dicembru, 2016 u l-Ittra Ufficjali numru 1872/2016, bir-rizerva ghall-kwalsiasi azzjoni spettanti lill-attrici nomine, inkluz ghad-dannili qed issofri, kontra l-konvenuti li huma ngunti minn issa sabiex jidhru ghas-subizzjoni.'

Rat ir-risposta guramentatat ta' l-Avukat Dottor Frank Portelli detentur karta ta' l-identita numru 682457(M);

1. 'Illi, preliminarjament l-attrici nomine ghandha tipprova t-titolu taghha fuq il-proprjeta' in kwistjoni;

2. Illi minghajr pregudizzju u fil-mertu, l-esponent ghandu titolu validu fuq il-proprjeta' *de quo* skont l-artikolu 12(4) tal-Kap. 158 u in effetti l-esponent qieghed jintavola kontro-talba

sabiex dan jigi rifless f'kuntratt pubbliku skont l-artikolu 12(6) tal-Kap 158;

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri, bl-ispejjez kontra r-rikorrent attrici.'

Rat il-kontro-talba li permezz taghha l-Avukat Dottor Frank Portelli premetta u talab kif isegwi:

1. 'Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Gatt tat-3 ta' Frar 1975 missier il-konvenut, waqt iz-zwieg tieghu, xtara l-utile dominju temporanju riamenti fuq il-fond 369, Triq Manwel Dimech, Sliema.

2. Illi dan ic-cens originarjament kien inghata permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Giuseppe Metropoli tal-11 ta' April 1866 ghall-perjodu ta' 99 sena u sussegwentement, permezz ta' kuntratt iehor tas-7 ta' Awissu 1883 kien gie pprorogat ghal perjodu sussegwenti ta' 50 sena.

3. Illi l-konvenut baqa' jokkupa l-fond de quo sa' llum.

4. Illi skont l-artikolu 12(5) u (6) tal-Kap. 158 il-konvenut ghandu d-dritt illi jitlob li jsir kuntratt notarili sabiex l-enfitewsi temporanja ssir wahda perpetwa.

Ghaldaqstant, l-esponent jitlob umilment li din l-Onorabbli Qorti jghogobha:

i. Tiddikjara illi l-konvenut ghandu d-dritt illi jitlob li l-enfitewsi temporanju fuq il-fond 369, Triq Manwel Dimech, Sliema tigi kkonvertita f'wahda perpetwa u dan skont l-artikoli 12(4) u 12(5) u (6) tal-Kap. 158.

ii. Tordna illi jsir kuntratt pubbliku fejn it-titolu ta' enfitewsi temporanju fuq il- fond 369, Triq Manwel Dimech, Sliema jigi

kkonvertit f'wiehed ta' enfitewsi perpetwa u dan fil-jum, hin u lok li jogghobha tiffissa ghal dan il-ghan.

iii. Tinnomina nutar pubbliku biex jipplika l-att ta' konverzjoni relattiv u kuraturi biex jirrappresentaw lill-attrici nomine f'kaz ta' kontumacja.

Bl-ispejjez u l-attrici nomine in subizzjoni.'

Rat ir-risposta guramentata ta' Dottor Michelle Tabone noe ghall-kontro-talba tal-Avukat Frank Portelli li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-ewwelnett il-fond 369, Manwel Dimech Street, Sliema kien koncess dejjem bhala hanut u dan kif jidher mill-kuntratt in atti Nutar Dottor Anthony Gatt tat-3 ta' Frar, 1975; Illi Dan il-fond jikkonsisti f'post zghir hafna u ma huwiex fond residenzjali u ghalhekk l-artikolu 12(5) u (6) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet mhumiex applikabbli;

2. Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, mhuwiex minnu illi l-konvenut rikonvenjenti kien qed jabita f'dan il-hanut meta skadiet il-koncessjoni enfitewtika temporanea originali u ghalhekk l-artikolu 12(5) u (6) tal-Kapitolu 158 mhumiex applikabbli;

3. Illi subordinament u minghajr ebda pregudizzju, il-fond in kwistjoni kien koncess bhala hanut u mhux bhala fond residenzjali u ghaldaqstant, l-konvenut rikonvenjenti Avukat Dottor Frank Potelli ma jistghax jistrieh fuq dak li jipprovdu l-artikoli 12(4), (5) u (6) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk qed jiddetjeni l-istess fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

4. Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, ghat-talba tal-konvenut rikonvenjenti li jipperpetwa l-enfitewsi, l-attrici

nomine rikonvenuta ticcepixxi l-anti-kostituzzjonalita', in-nullita' u l-invalidita' tal-Artikoli 12 u 12 A tal- Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta partikolarment izda mhux esklussivament is-sub-artikoli numru 4 et seq ta' l-artikolu 12, li abbazi taghhom qed issir din il-kawza stante illi dawn l-artikoli jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem pretizi taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet (Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta) in kwantu jikkostitwixxu tehid b'mod obbligatorju ta' proprjeta' minghajr il-hlas ta' kumpens xieraq u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti; L-attrici nomine rikonvenuta tirrizerva li titlob refernza kostituzzjonali dwar dan;

5. Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, ghat-talba tal-konvenut rikonvenjenti li jipperpetwa l-enfitewsi l-attrici nomine rikonvenuta teccepixxi illi l-applikazzjoni ta' l-artikoli imsemmija u cioe' tal-artikolu 12 u 12A tal- Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, fir-rigward tal-fond 16, 'Scribu', Triq Ghar id-Dud, Sliema, tilledi d-drittijiet fundamentali tal-attrici nomine rikonvenuta ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha kif protetti tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet (Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u ghalhekk l-istess applikazzjoni hija nulla u invalida fil-ligi u li ghaldaqstant il-konvenut rikonvenjent ms jistghax jinvoka tali provvedimenti. Ghalhekk it-talbiet tal-konvenut rikonvenjent ghandhom jigu respinti; L-Attrici nomine rikonvenuta tirrizerva li titlob referenza konstituzzjonali dwar dan;

6. Salv eccezzjonijiet ohra, bl-ispejjez kontra l-konvenut rikonvenjenti;

7. Illi l-fatti kif elenkati mill-konvenut rikonvenjenti huma kontestati u jekk jidhirlu il-konvenut rikonvenjent ghandu jsostnihom bi provi skont il-ligi;

8. Illi l-attrici nomine rikonvenuta taf bil-fatti hawn fuq imsemmija personalment.'

Rat ir-risposta guramentata ta' Giovanna Dolores sive Joanna Portelli li taqra kif isegwi:

1. 'Illi fl-ewwel lok in linea preliminari, l-esponenti tissottometti illi hija mhix il-legittimu kuntradittur ghat-talba tar-rikorrenti u ghaldaqstant ghandha tinheles mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi johrog bic-car mit-testment unica charta datat 8 ta' Settembru 1996 [Dok GP2 mar-rikors promotur] li l-fond in kwistjoni, ossia, tlett mija disgha u sittin [369], Triq Manwel Dimech, Sliema, gie mholli permezz ta' legat mill-genituri tal-esponenti lill-konvenut huha, Dr Frank Portelli;

3. Illi dan il-fatt kien evidenti u facilment konfermabbli mid-dokumenti li kellhom f'idejhom ir-rikorrenti u ghaldaqstant l-esponenti giet inkluza f'din l-azzjoni inutilment u dan ghandu jigi rifless fl-ispejjez tal-kawza;

4. Illi fil-fatt ir-rikorrenti indirizzaw il-korrispondenza taghhom, ossia l-ittra datata 23 ta' Novembru 2015 u l-ittra sussegwenti tas-6 ta' Lulju 2016 [Dok E u Dok F rispettivament mar-rikors promotur), biss lill-konvenut Dr Frank Portelli u l-esponenti ma tissemmiex;

5. Illi in vista ta' dan, l-esponenti giet inkluza f'din l-azzjoni minghajr l-ebda raguni valida u ghaldaqstant m'ghandha tbati l-ebda spejjez relatati ma' din il-kawza;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, qed jigi eccepit fil-mertu illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u r-rikorrenti ghandhom jippruvaw id-danni allegatament sofferti minnhom;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-Ligi.'

Rat illi fil-verbal tal-1 ta' Novembru, 2022 ir-rikorrenti talbet in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jiddetermina l-konfigurazzjoni, qisien u lokalita' tal-ambjent 369, Manwel Dimech Street u kif ukoll l-uzu illi l-istess Perit Tekniku jistabillixxi l-uzu li qed isir minn dan il-post. Il-Qorti ghaddiet sabiex ghal dan il-ghan innominat lill-Perit Mario Cassar. Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku.

Rat ix-xhieda, affidavits, rapport, kontro-ezamijiet, dokumenti, kuntratt u provi kollha fl-atti.

Rat illi fil-verbal datat 9 ta' April, 2024 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi permezz tar-rikors guramentat odjern ir-rikorrenti nominee ssostni li hija s-sid tal-fond konsistenti f'hanut bl-indirizz 369, Triq Manwel Dimech, Sliema. Izzid li ghalkemm dan il-fond kien mghoddi b'titolu ta' cens temporanju, dan ic-cens skada lura fis-sena 2015 u nonostante dan l-intimati Frank u Josephine ahwa Portelli naqsu milli jizgombraw mill-fond meta nterpellati. Titlob ghalhekk li din il-Qorti tiddikjara li l-intimati qed jokkupaw il-fond bla titolu validu fil-ligi w'ghalhekk tordna l-izgumbrament u timponi terminu sabiex l-intimati jizgumbraw mill-istess.

L-intimat Dottor Frank Portelli jeccepixxi li fl-ewwel lok ir-rikorrenti trid tipprova titolu taghha u fit-tieni lok li huwa ghandu d-dritt fit-terminu tal-artikolu 12 (4), (5) u (6) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li jitlob li s-sid jersaq ghal-kuntratt sabiex ic-cens jigi konvertit f'wiehed perpetwu. Ghal dan il-ghan l-intimat Frank Portelli jressaq kontro-talba fil-konfront tar-rikorrenti.

L-intimata l-ohra Josephine Portelli teccepixxi li mihiex il-legittimu kontradittur ghaliex issostni li kien huha l-intimat l-iehor li gie mghoddi lilu l-fond permezz ta' pre-legat u wkoll li fil-mertu it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Fir-risposta ghall-kontro-talba l-intimata teccepixxi principalment li l-artikolu 12 (4), (5) u (6) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma japplikax ghall-kaz odjern stante li l-fond in kontestazzjoni huwa hanut u mhux fond ta' abitazzjoni.

Prova tat-titolu:

Il-Qorti rat id-dokumentazzjoni kollha annessa mar-rikors guramentat intiza sabiex tevidenzja t-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond de quo bin-numru 369, Manwel Dimech Street, Sliema. Minn

din id-dokumentazzjoni, mill-kuntratti u t-traskrizzjoni tal-istess esebiti permezz ta' nota mir-rikorrenti a fol. 354 et seq tal-process u l-provi ohra fosthom xhieda tal-PL Alan Scicluna fl-atti a fol a. 276 tal-process u mill-kjarifiki li saru jirrizulta li mill-estratt tal-Annex 4 (fol. 116) rapprezentanti l-ftehim bejn is-Santa Sede u l-Gvern ta' Malta, dan il-fond bin-numru 369 inzamm bhala proprjeta' tal-Knisja ta' Malta. Ir-Registratur tal-Artijiet Dr. Claude Sapiano (fol. 442 et seq u fol. 471 et seq) xehed fl-atti li dan il-fond huwa registrat f'isem il-Kapitolu tal-Katidral u ezebixxa kopja tac-Certifikat tat-titolu mahrug esebit a fol. 439 et seq tal-process u wkoll a fol. 466. In oltre l-PL Alan Scicluna fix-xhieda tieghu a fol. 276 et seq tal-process ikkonferma li din il-prorpjeta' inzammet mill-Knisja u esebixxa dokumentazzjoni li tevidenzja dan.

Illi in oltre x-xhud Raymond Bonnici a fol. 108 A et seq tal-process, Property Manager tal-Kurja wkoll jikkonferma li din il-proprjeta' giet mibnija fuq proprjeta tal-Katidral u meta mghoddi b'cens kien jintuza bhala hanut. Izid li l-fond l-iehor sovrastanti u adjacenti 368 kien jidher li kien l-indirizz tal-pagatur u jassumi li kienet ir-residenza tieghu. Jikkonferma li l-fond 368 kien ghaddha ghand l-Ufficcju Kongunt izda n-numru 369 qatt ma' gie mghoddi w'ghalhekk ghaddew biex jirregistrawh favur il-Knisja.

Illi mid-dokumentazzjoni johrog car li l-fond 368 u l-fond 369 dejjem gew trattati b'mod separat b'dana li l-fond 368 kien kunsidrat bhala residenza u l-fond 369 baqa' dejjem jigi kkunsidrat bhala hanut u kienu suggetti ghal kuntratti, trasferimenti u registrazzjonijiet separati.

Illi minn dak kollu suespost din il-Qorti tqis li r-rikorrenti rnexxielha tissodisfa l-prova tat-titolu taghha fuq il-fond de quo. In oltre mill-atti jirrizulta li dan il-fond, konsistenti f'hanut ta' hames

metri kwadri (kif konfermat mix-xhieda fl-atti u mill-Perit Nominat Mario Cassar) kien gie originarjament mghoddi b'titolu ta' emfitewzi temporanja ghal zmien disa' u disghin sena lura fis-sena 1866, liema perjodu gie estiz b'hamsin sena ohra b'dana li skada nhar it-30 ta' Gunju, 2015. Fil-mori tal-koncessjoni missier l-intimati kien akkwista r-rimanenti perjodu tal-koncessjoni f'liema ftehim johrog car li dan il-fond gie ndikat bhala 'hanut'. Jirrizulta wkoll mill-atti li missier l-intimati halla lilhom bhala eredi univesali filwaqt li sehem il-missier fl-allegat utile dominju ta' dan il-fond cioe' nofs thalla bhala pre-legat mill-missier lill-intimat Frank Portelli wahdu.

In vista' tas-suespost stante li l-Qorti hija sodisfatta mit-titolu tar-rikorrenti ser tghaddi sabiex tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Dottor Frank Portelli.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Il-Qorti rat l-ittri interpellatorji esebiti a fol. 36 et seq tal-process b'dana li l-ewwel wahda ggib id-data tat-23 ta' Novembru, 2015 indirizzata lil Dr. Frank Portelli wahdu u ohra ndirizzata lill-Avukat tal-intimata datata 6 ta' Lulju, 2016.

Rat ix-xhieda ta' Rueben Bonnici ghan-nom tal-Arms Ltd. a fol. 121 et seq tal-process li esebixxa l-kontijiet tad-dawl u l-ilma tal-fond 369, Triq Manwel Dimech Sliema li jidher li ghadhom isejhu lil George Protelli u dan ix-xhud jindika dawn il-kontijiet bhala b'konsum minimu.

Rat ix-xhieda ta' Savio Borg in rapprezentanza tar-Registru Elettorali a fol. 256 et seq tal-process li jixhed li fl-ahhar registru elettorali ta' April tal-istess sena ma kien jidher hadd registrat fuq

il-fond 369, Triq Manwel Dimech, Sliema. Rat ix-xhieda ulterjuri tieghu a fol. 280 et seq tal-process fejn ikkonferma li mis-sena 2010 l-quddiem, fir-registri elettorali ma sab lil hadd registrat bhala residenti fil-fond 369, Triq Manwel Dimech, Sliema.

Rat ic-certifikat ta' registrazzjoni tal-fond bl-indirizz 368, Manuel Dimech Street, Sliema (a fol. 269 tal-process) favur il-Gvern ta' Malta, li jigi kjarifikat li mhux il-fond in kontestazzjoni fil-kaz odjern izda r-residenza li tmiss mieghu. Rat illi l-pjanti annessi mal-istess ma jinkludux il-hanut bin-numru 369 esebiti mill-PL Alan Scicluna, Prokuratur Legali tal-Ufficcju Kongunt fix-xhieda tieghu a fol. 276 et seq tal-process. L-istess xhud isostni li ma jafx jekk kienx hemm fidi ta' cens fuq il-fond 368.

Rat ix-xhieda ta' Karl Borg in rapprezentanza tal-Awtorita' tal-Artijiet a fol. 412 et seq tal-process fejn jixhed li l-fond residenzjali 368 ghaddha ghand l-Ufficcju Kongunt permezz tal-Annex 8 fis-sena 1993 dwar il-fond 369 qatt ma wasal ghandu file allura ma jistax jghid hux tal-Knisja jew tal-Gvern. Fix-xhieda ulterjuri tieghu jikkonferma li l-fond 368 gie mifdi favur l-intimat Dr. Frank Portelli u jipprezenta d-dokumentazzjoni relatata nkluz pjanti li jeskludu l-hanut bin-numru 369.

Illi dwar x'uzu qed isir mill-fond numru 369 xehed Noel Gauci, impjegat tal-Kurja a fol. 433 et seq tal-process li kkonferma li huwa mar fil-fond, ha ritratt tal-faccata esebit a fol. 428 tal-process li jurih bhala hanut liema ritratt hadu fil-25 ta' Mejju, 2022, jghid li l-post kien miftuh u fih madwar hames metri kwadri u kien mimli kaxxi tax-xorb alkoholiku. Jaghraf li fil-fond kien hemm l-intimat Dr. Frank Portelli.

Rat ir-rapport tal-espert tekniku nominat il-Perit Mario Cassar a fol. 449 et seq tal-process fejn prezenta 'location site plan' tal-fond 369 (fol. 451 tal-process), ritratt tal-faccata tas-sit u pjanta tal-istess a fol. 452 tal-process, pjanta li turi r-relazzjoni bejn il-fond bn-numru 368 u dak 369 a fol. 453 tal-process (b'dana li l-Qorti tirrileva li jidher li l-perit ha zball fejn indika l-proprjetajiet f'parti mill-pjanta bin-numru 468 u 469 flok 368 u 369), a fol. 454 u 456 jindika wkoll permezz ta' ritratti l-konfini tal-hanut 369 u l-passagg formanti parti mill-fond 368 stante li dawn jidhru mniffda permezz ta' bieb. Ikkonferma li l-fond 369 jintuza ghall-bejgh ta' 'wines and spirits'.

Rat ix-xhieda ta' Dr. Frank Portelli a fol. 461 et seq tal-process li jikkonferma l-konkluzjoni tal-Perit tekniku li l-fond 369 jintuza ghall-bejgh ta' 'wines and spirits'.

Rat li Dr. Frank Portelli xehed ukoll permezz ta' affidavit a fol. 474 et seq tal-process. Jixhed li meta rcieva l-ittri biex jivvaka l-fond bin-numru 369 huwa kien irrisponda li possibilment dak il-fond kien gie wkoll mghoddi lill-Ufficcju Kongunt. Skont l-intimat originarjament il-hanut 369 u zewg hwienet ohra bin-numri 367 u 370 kienu jiffurmaw parti mill-istess fond bin-numru 368 u kienu inghataw originarjament b'koncessjoni enfitewtika wahda mbaghad maz-zmien il-hwienet gew koncessi lil terzi. Jghid li l-fond 369 kien mikri lil certu Paul Bugeja u li missieru George Portelli kien hallas is-somam ta' Lm1,400 sabiex dan Paul Bugeja rrinunzja ghall-inkwilinat. Jghid li l-fond 369 dejjem kien fil-pussess ta' missieru u missieru kien involut fil-hanut kif jirrizulta wkoll mill-kontijiet tad-dawl u ilma esebiti mill-istess rikorrenti. Jinsisti li huwa ghandu titolu fuq il-fond ghaliex ircevih permezz ta' successjoni minghand missieru. Sal-mewt ta' missieru l-fond kien gestit mill-Kumpanija Akwavite Limtied li kienet regolarment registrata u li mid-dokumentazzjoni esbeita mal-istess affidavit

tidher li kellha l-indirizz 368, Triq Manwel Dimech, Sliema. Jixhed li r-registrazzjoni tal-fond 369 favur il-Katidral saret biss ftit gimghat qabel il-ftuh tal-kawza. A fol. 484 u 485 jesebixxi zewg ircevuti ta' hlas ta' 5 cents fis-sena cens mahruga mill-ufficcju Kongunt li juru l-indirizz 369 u li jgibu d-dati 18 ta' Lulju, 2002 u 4 ta' Mejju, 2009, din tal-ahhar koprenti l-perjodu bejn l-1 ta' Jannar, 2005 u l-31 ta' Dicembru, 2010. Oltre dawn iz-zewg rcevuti ma gie prezentat xejn aktar li jista' juri li l-fond mhux proprjeta' tar-rikorrenti. Jixhed li l-fond kummercjali huwa ta' daqs zghir u qed jintuza ghall-uzu li ghalih hu licenzjat mill-awtoritajiet. Jinsisti wkoll lil r-rikorrenti giet rikonoxxuta mir-Registratur tal-Artijiet zmien wara li hu gie nterpellat jirritorna l-fond ghalhekk huwa mexa b'hafna kawtela.

Rat l-affidavit tal-intimata l-ohra Joanne Portelli a fol. 497 tal-process li tixhed kif isegwi:

'Nibda billi nghid illi jien rigward il-proprjetà bin-numru tiett mija disgha u sittin (369), Triq Manwel Dimech, Sliema kull ma naf u niftakar huwa li dejjem kienet ghand missieri.

Jien qatt ma nvolvejt ruhi jew involvewni fl-affarijiet ta' din il-proprjetà pero'.

Kull ma naf huwa li wara l-mewt ta' missieri, hija, Frank Portelli, kien thalla dan il-post permezz ta' legat fit-testment unica charta tal-gerituri taghna, datat 8 ta' Settembru 1996 (Dok GP2 mar-rikors promotur).

Fil-fatt ghamilna id-dikjarazzjoni kawza mortis u immissjoni fil-pussess tal-legat permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Elizabeth

Sciriha nhar il-11 ta' Awwissu 2003 (kopja annessa u mmarkata bhala Dok JP1).

B'hekk nikkonferma ghal darb'ohra bil-gurament tieghi illi din il-proprjetà qatt ma giet fil-pussess tieghi. Nikkonferma wkoll illi qatt ma rivejt xi korrispondenza dwar din il-proprjetà.'

Rat il-kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis datata 21 ta' Awwissu, 2003 fejn jirrizulta dak li tissottometti r-rikorrenti cioe' li l-missier halla biss nofs indiviz tal-allegat utile dominju tal-hanut 369, Manwel Dimech Street, Sliema.

Legittimu kontradittur:

Illi l-intimata Josephine Portelli teccepixxi li hija qatt ma kellha x'taqsam mal-fond cioe' hanut 369, Manwel Dimech Street, Sliema w'ghalhekk fl-ewwel sal-hames eccezzjoni taghha tghid li mihiex il-legittimu kontradittur fl-atti odjerni. Il-Qorti rat mill-provi fl-atti li filwaqt li rrizulta car li l-fond mhux fil-pussess tal-intimata Josephine Portelli, ghal dik li hija eredita' huwa biss nofs l-allegat utile dominju li thalla lill-intimat Frank Portelli minn missieru filwaqt li ma tressqitx prova dwar in-nofs l-iehor. Minn naha l-ohra jirrizulta li verament l-intimata Josephine Portelli hija wkoll eredi universali tal-missier b'dana li allura l-Qorti tqis li verament ai fini ta' ntegrita' tal-gudizzju r-rikorrenti ma kellhiex triq ohra ghajr li fil-kawza tinkludi wkoll lill-intimata Josephine Portelli.

In vista tas-suespost il-Qorti tghaddi sabiex tichad mill-ewwel sal-hames eccezzjoni tal-intimata Josephine Portelli.

Mertu u eccezzjonijiet rimanenti u l-kontro talba ta' Dottor Frank Portelli:

Illi t-tieni u l-ahhar eccezzjoni tal-intimat Frank Portelli ssostni li huwa ghandu titolu validu fuq il-proprjeta' de quo fit-termini tal-artikolu 12 (4) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta w'ghal dan il-ghan ntavola wkoll kontro-talba fl-atti sabiex ir-rikorrenti tigi ordnata tersaq ghall-kuntratt pubbliku biex l-enfitwesi temporanja fuq il-fond 369, Triq Manwel Dimech, Sliema tigi konvertita f'wahda perpetwa fit-termini tal-istess artikolu 12 (4), (5) u (6) tal-Kap. 158. Ir-rikorrenti rikonvenzjonata teccepixxi li dan l-artikolu ma japplikax ghall-kaz odjern stante li l-fond in kwisjtoni ma jikwalifikax bhala dar ta' abitazzjoni izda huwa hanut.

Illi din il-Qorti rat li l-artikolu u s-sub-artikoli ndikati mill-intimat jaqraw kif isegwi:

'(4) Meta taghlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni okkupata minn cittadin ta' Malta bhala r-residenza ordinarja tieghu fi zmien dak l-eghluq, li ma tkunx enfitewsi msemmija fis-subartikolu (2)(a) jew (b), l-enfitewta jkollu l-jedd jikkonverti l-enfitewsi f'wahda perpetwa taht l-istess kondizzjonijiet ta' enfitewsi temporanja barra minn dawk li jkunu jirreferu ghaz-zmien u ghac-cens. Ic-cens li jkollu jithallas b'effett mill-konversjoni tal-enfitewsi f'wahda perpetwa u sakemm jghaddu hmistax-il sena minn dik id-data jkun daqs sitt darbiet ic-cens li kien jithallas minnufih qabel dik il-konversjoni, u wara dan ghandu jizdied kull hmistax-il sena b'daqstant mic-cens kurrenti, li jkun ammont li ma jkunx izjed minn dak ic-cens, li jirrapprezenta bi proporzjon mieghu z-zieda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmi cens ikun gie stabbilit l-ahhar.

(5) Jekk l-enfitewta ma jezercitax il-jedd moghti lilu bis-subartikolu (4) fi zmien sitt xhur mid-data li dak il-jedd ikun ezercitabbli, dak il-jedd ghandu, bil-modifiki mehtiega, jghaddi ghand min ikun qed

jokkupa d-dar li jkollu jedd jitlob, bl-eskluzjoni tal-enfitewta, li d-dar ta' abitazzjoni tinghata lilu mill-proprjetarju b'enfitewsi perpetwa taht l-istess kondizzjonijiet li kienu jigu applikati kieku l-enfitewta kien ikkonverta l-enfitewsi f' wahda perpetwa.

(6) Meta l-enfitewta jew min ikun qed jokkupa d-dar ikollu l-jedd jikkonverti enfitewsi temporanja f'wahda perpetwa taht is-subartikolu (4) jew (5), dan jista' jitlob li jsir kuntratt nutarili f' dan is-sens, u l-padrun dirett jew il-proprjetarju ghandu jilqa' dik it-talba.'

Illi fl-atti odjerni hareg car li l-fond 369, Triq Manwel Dimech, Sliema jikkonsisti f'hanut u mhux f'dar ta' abitazzjoni nkluz mir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar. Dan gie ammess ukoll mill-intimat Frank Portelli li anki jiddikjara li l-fond jintuza bhala hanut bil-licenzji kolllha neccessarji ghal skop kummercjali. In oltre huwa evidenti ghal din il-Qorti li d-daqs verament minimu ta' dan il-hanut certament ma jistax iservi jew qatt seta' jservi bhala fond ta' abitazzjoni. Mill-atti wkoll il-Qorti rat li l-fond ta' abitazzjoni bin-numru 368 u l-fond de quo cioe' l-hanut 369 qatt ma gew ikkunsidrati bhala fond wiehed tant li ghandhom numri diversi u wkoll saru kuntratti separati tul is-snin relatati mal-fondi rispettivi irrilevantement mill-fatt li f'xi moment dawn gew imniffda permezz ta' bieb. Tant huma separata li l-Gvern ta' Malta ghaddha sabiex jawtorizza l-fidi tac-cens fuq il-fond numru 368 favur l-intimat u mkien ma gie nkluz il-hanut numru 369. Jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif kkwotat mill-intimat Dr. Frank Portelli ma japplikax ghall-hanut bin-numru 369, Triq Manwel Dimech, Sliema b'dana li allura l-intimat la jirrizulta li ghandu titolu fuq il-fond wisq anqas ghandu l-jedd igieghel lir-rikorrenti tikkonverti xi cens ghal wiehed perpetwu.

Illi din il-Qorti in vista tas-suespost ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjonijiet tar-rikorrenti rikonvenzjonata li dan l-artikolu mhux applikabbli u tichad it-tieni eccezzjoni tal-intimat, l-ahhar eccezzjoni tal-intimata Josephine Portelli flimkien mal-kontro-talba tal-intimat rikonvenzjonant Dottor Frank Portelli.

Spejjez:

Illi din il-Qorti tqis li ghal dik li hija talba principali l-ispejjez ghandhom jigu sofferti unikament mill-intimat Dr. Frank Portelli nkluz dawk tal-intimata l-ohra li rrizulta li ma kellhiex pussess tal-fond izda biss interess ai fini ta' ntegrita' ta gudizzju, filwaqt li l-ispejjez tal-kontro-talba ghandhom jigu sopportati interament ukoll mill-intimat Dr. Frank Portelli.

Decizjoni

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati;

2. Tilqa' l-eccezzjonijiet tar-rikorrenti rikonenvenzjonata u tichad il-kontro-talba tal-intimat Dottor Frank Portelli.

3. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-intimati qed jokkupaw il-fond numru tliet mija u disgha u sittin (369) li jinsab gewwa Triq Manwel Dimech, Ta' Sliema minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

4. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tikkundanna lill-intimati jizgumbraw mill-fond numru tliet mija u disgha u sittin (369) li

jinsab gewwa Triq Manwel Dimech, Sliema u jhallu l-istess immobbli liberu u battal favur ir-rikorrenti nomine fi zmien xahar mid-data li din id-decizjoni tghaddi in gudikat.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba tal-proceduri promotorji u tal-kontro-talba kollha kontra l-intimat Dottor Frank Portelli.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
27 ta' Frar, 2025

Cora Catania
Deputat Registratur
27 ta' Frar, 2025